

# 大津市公共施設総合管理計画 の改訂について

令和8年  
総務部行政改革推進課

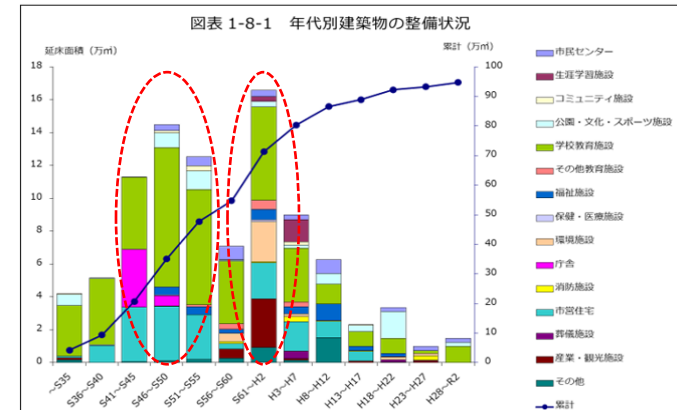
# 【 目 次 】

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 1 公共施設における現状と課題 .....    | 3頁  |
| 2 公共施設総合管理計画の改訂の目的 ..... | 4頁  |
| 3 改訂方針案について .....        | 5頁  |
| 4 今後の改訂作業 .....          | 6頁  |
| 5 改訂スケジュール .....         | 14頁 |

# 1 公共施設における現状と課題

本市の保有する建築物やインフラ施設は、高度経済成長期に整備されたものが多く、これらの更新時期が到来しています。

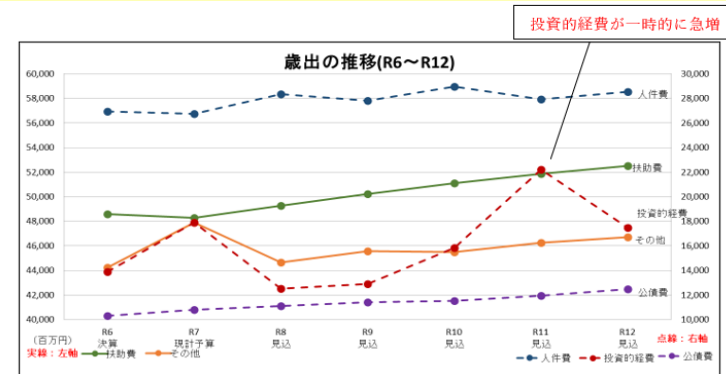
また、バブル経済の時期に整備した多くの建築物も築30年～40年を迎え、今後も同じように使い続けるためには、大規模な改修や長寿命化工事が必要となります。



出典：「大津市公共施設総合管理計画（令和4年7月公表）」

**施設の更新時期がまとめて到来する！＝今後急速に修繕費用や建替え費用が増大する！**  
**⇒将来に負担を先送りしないために、施設の今後の在り方を検討し、効果的な対策を講じる必要がある**

さらに、施設の老朽化対策の費用に加えて、少子高齢化に伴う扶助費の増加や新庁舎整備に伴う公債費の増加等も予想されます。



「大津市中期財政フレーム（令和7年10月改訂）」から作成

## 2 公共施設総合管理計画の改訂の目的

### 国の指針改訂への対応

前回改訂以降も、総務省から「公共施設等総合管理計画の策定等に関する指針の改訂について（総務省通知）」が発出されています。新たな指針に対応するよう計画を改訂する必要があります。

### コストシミュレーションを精緻化し、今後の更新費用をより実態に近いものへ

現行の計画で行っている建築物更新費用のシミュレーションは、近年の建築資材価格や労務費の上昇を加味したものではないため、再度シミュレーションを行う必要があります。また、現時点で集約・除却等の方針が決定しているものについてもシミュレーションに反映させることで、より実態に即したものとします。

### 公共施設総合管理計画と公共施設白書の統合

公共施設マネジメントに関する計画等を一元化することで、改めて方針を整理し、より一層公共施設マネジメントを推進する体制を整えていきます。

なお、「公共施設総合管理計画」は公共施設全体の方針を示す計画として整備し、施設ごとの点検や修繕といった個別の実行計画は「個別施設計画」として整備します。

### 3 改訂方針案について

現時点における計画改訂の主な方針案は以下のとおりです。改訂内容の詳細については、今後、委員会での御意見等を踏まえながら検討します。

| 項目             | 改訂方針                                                                          |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| ①国の指針との整合      | 令和5年10月の改訂後の指針と整合するよう改訂。具体的には、脱炭素化等の内容を追記拡充。                                  |
| ②公共施設白書からの反映事項 | 公共施設白書の中に記載されている項目は、基本的に総合管理計画に反映する。総合管理計画と重複する項目については反映の対象外とする。              |
| ③施設分類ごとの基本方針   | 現行計画の「施設分類ごとの管理等に関する基本的な方針」の内容は、個別施設計画の記載内容と重複するため削除する。                       |
| ④市の現状と課題の整理    | 上位計画との整合を図りながら整理する。本市が管理する台帳等の内容を整理し、計画へ反映する。同一施設の中に複数の用途がある場合は、代表的な用途にて整理する。 |
| ⑤コストシミュレーション   | 単純更新と長寿命化更新のシミュレーションを行い、長寿命化対策の効果額を算出。更新単価については、物価高騰を踏まえ、新しい更新単価を設定して再試算する。   |
| ⑥数値目標          | 数値目標は設定しない。現在の投資額と今後必要となる維持管理費用及び更新費用を比較して算出した不足額の見込みを記載する。                   |
| ⑦マネジメント方針      | 10年ごとに改訂することとしており、前回改訂(令和4年7月)時に見直しを行っているため、変更しない。                            |
| ⑧取組方針          | 国の指針改訂で示された新たな視点を踏まえ、本市の関連する計画との整合性を図りつつ、この間の取組の成果を検証しながら、改訂の必要性を検討する。        |
| ⑨計画の周知・発信      | 総合管理計画の概要版及び周知動画を作成予定。庁内周知用やパブリックコメントの際に使用予定。                                 |

## 4 今後の改訂作業

### ▼関係所管所属への照会及び建築物・インフラ施設の数量の算出

- ・インフラの保有量については、関係所管所属へ照会し、集約を行う。
- ・建築物及びインフラの施設数や面積等を集計し、FMデータを作成する。

### ▼コストシミュレーション作業

- ・過去の維持管理費データを基に、投資可能財源を算出する。
- ・物価高騰を加味した新単価にて、建物更新費用のシミュレーションを行う。

### ▼取組方針の見直し

- ・計画で示しているPDCAサイクルに基づき、この間実施した取組について整理する。
- ・社会状況の変化、取組の結果を踏まえ、改訂の検討を行う。

### ▼計画改訂案作成

- ・整理したデータ、コストシミュレーション結果等を踏まえて、計画改訂案を作成する。
- ・委託業者が調査した他団体比較等も盛り込む

## 4 今後の改訂作業

### 建築物の保有量(延床面積)

| 建物分類名        | R4年度 計画改訂<br>(R3.4.1時点) | 今回(見込み)<br>(R8.4.1時点) | 増減     |
|--------------|-------------------------|-----------------------|--------|
|              | 面積(m)                   | 面積(m)                 | 面積(m)  |
| 市民センター       | 40,545                  | 40,595                | 50     |
| 生涯学習施設       | 16,339                  | 16,319                | -20    |
| コミュニティ施設     | 7,424                   | 4,800                 | -2,624 |
| 公園・文化・スポーツ施設 | 62,637                  | 63,518                | 881    |
| 学校教育施設       | 439,679                 | 440,980               | 1,301  |
| その他教育施設      | 12,863                  | 12,863                | 0      |
| 福祉施設         | 37,465                  | 40,552                | 3,087  |
| 保健・医療施設      | 2,829                   | 2,180                 | -649   |
| 環境施設         | 33,854                  | 39,324                | 5,470  |
| 庁舎           | 41,452                  | 41,452                | 0      |
| 消防施設         | 8,873                   | 11,878                | 3,005  |
| 市営住宅         | 164,160                 | 162,940               | -1,220 |
| 葬儀施設         | 6,321                   | 6,224                 | -97    |
| 産業・観光施設      | 39,712                  | 35,947                | -3,765 |
| その他          | 33,622                  | 27,665                | -5,957 |
| 計            | 947,775                 | 947,236               | -539   |

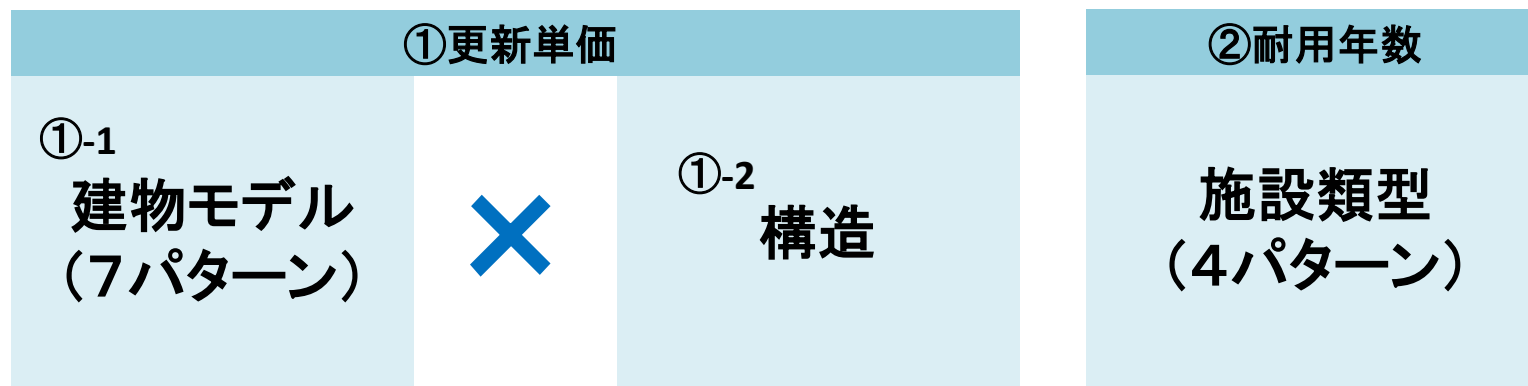
※数値は集計中のものであり、修正の可能性があります。

## 4 今後の改訂作業

### コストシミュレーション条件(案)

#### 1. 更新単価及び耐用年数の設定

赤字・・・前回改訂時からの変更



①-1 「平成31年度 建築物のライフサイクルコスト 第2版」の建物モデルを使用  
→建築物を7パターンに分類し、**現在の物価へデフレーター補正**

①-2 「建築着工統計調査」の最新データを基に、標準モデル建物ごとの**構造別単価比率を設定**

② **施設の用途ごとに4パターンに分け、構造別に更新周期を設定**  
→①で設定した更新単価を使い、②の施設用途ごとの更新周期に基づいて試算

## 4 今後の改訂作業

### コストシミュレーション条件(案)

## 2. 試算条件

赤字・・・前回改訂時からの変更

|            |                                                                                                 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 耐用年数       | 単純更新60年、長寿命化更新80年で試算<br>※用途、構造によって一部調整<br>※ごみ処理施設のみ30年で試算                                       |
| 改修時期       | 単純更新・・・20、40年目に改修、60年目更新<br>長寿命化更新・・・20、40、60年目改修、80年目更新<br>※40年目に大規模改修<br>20、60年目は中規模改修(設備の更新) |
| 複数棟施設の改修年度 | 棟の建築年度ごとに試算する                                                                                   |
| 財源割合       | <b>【補助金】</b><br>市営住宅 50%(社会資本整備総合交付金)<br>小中学校 33%(学校施設環境改善交付金)<br><br><b>【起債】</b><br>一般単独事業 75% |

## 4 今後の改訂作業

### コストシミュレーション条件(案)

赤字・・・前回改訂時からの変更

#### 2. 試算条件(続き)

- 改修計画がある建物 → 予定している改修年度で試算
- 普通財産等 → 更新しないものとして試算

#### 除却方針

#### 対応

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| 解体時期が決まっている  | 解体する年度に解体費用を計上する。  |
| 解体時期が決まっていない | 解体に係る費用を試算期間で配賦する。 |
| 売却予定         | 解体費用を算出しない。        |

# 4 今後の改訂作業 現総合管理計画の取組方針

## 公共建築物

### マネジメント方針

#### I 適正配置と総量の適正化

### 取組方針

- ① 適正規模への見直し
- ② 機能面からの見直し
- ③ 統合や廃止の推進方針

#### II コストの縮減

- ① 維持管理・修繕・更新等の取組方針
- ② 民間ノウハウ・資金の積極的活用
- ③ 受益者負担の適正化
- ④ 財源の確保

#### III 戦略的な施設保全

- ① 点検・診断等の取組方針
- ② 安全確保の取組方針
- ③ 長寿命化の取組方針
- ④ 省エネルギー化など環境に配慮した施設整備
- ⑤ 耐震化の取組方針

#### IV まちづくり

- ① 将来のまちづくりを踏まえた公共施設のあり方追求
- ② 市民にとって最適なサービスと提供主体の追求
- ③ ユニバーサルデザイン化の推進方針

#### V 公共施設マネジメントの推進

- ① 全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策
- ② 財源確保のための基金造成
- ③ 職員への研修

## インフラ施設

### マネジメント方針

#### I 時代に適合した性能と安心・安全の確保

### 取組方針

- ① 点検・診断等の取組方針
- ② 安心・安全確保の取組方針
- ③ 耐震化の取組方針
- ④ ユニバーサルデザイン化の推進方針

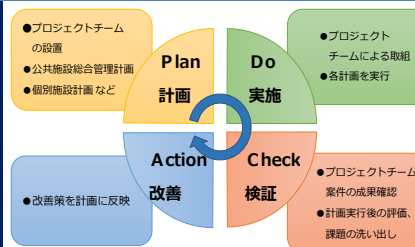
#### II トータルライフサイクルコストの縮減

- ① 維持管理・修繕・更新等の取組方針
- ② 長寿命化の取組方針
- ③ 施設整備の取組方針
- ④ 規模適正化の取組方針
- ⑤ 民間活用の取組方針
- ⑥ 統合や廃止の推進方針

#### III 総合的かつ計画的な管理の推進

- ① 体制構築に向けた取組方針
- ② 計画的な管理の推進に向けた取組方針

## PDCAサイクルの推進



本計画では、公共施設マネジメントに、**Plan**（計画）、**Do**（実行）、**Check**（評価）、**Action**（改善）からなるPDCAサイクルを取り入れ、スパイラルアップを図りながら計画自体を適宜見直していく。

## 4 今後の改訂作業

### 前回改訂以降の取組内容①

| 取組内容 | 施設名称                 | 年度 |
|------|----------------------|----|
| 長寿命化 | 瀬田東小学校               | R3 |
|      | 北大路中学校               | R3 |
|      | 唐崎小学校                | R4 |
|      | 真野小学校                | R4 |
|      | 南郷小学校                | R5 |
|      | 打出中学校                | R5 |
|      | 比叡平小学校（体育館）          | R5 |
|      | 石山小学校                | R6 |
|      | 雄琴小学校                | R6 |
|      | 大津聖苑（エアハンドリングユニット更新） | R3 |
|      | 大津聖苑（空調設備更新）         | R5 |
|      | 志賀聖苑（空調設備更新）         | R5 |
|      | 坂本市民体育館              | R4 |
|      | 石山市民体育館（屋根防水）        | R4 |
|      | 志賀衛生プラント             | R5 |
|      | 北部衛生プラント             | R5 |
|      | 老人福祉センター（南、東、中）      | R6 |
|      | 木戸市民センター（空調設備更新）     | R5 |
|      | 真野北市民センター（空調設備更新）    | R5 |
|      | 仰木の里市民センター（空調設備更新）   | R5 |

| 取組内容   | 施設名称                                                | 年度 |
|--------|-----------------------------------------------------|----|
| 解体     | 晴嵐幼稚園（南園舎）                                          | R4 |
|        | 北部クリーンセンター                                          | R5 |
|        | 高橋川第一団地                                             | R6 |
|        | 高橋川第二団地                                             | R6 |
|        | 音羽台団地                                               | R7 |
|        | 大石団地                                                | R7 |
|        | 旧比叡すこやか相談所                                          | R7 |
|        | 昭和第三団地                                              | R8 |
| 集約     | 伊香立市民センター<br>（支所、コミュニティセンター、児童クラブ、消防分団詰所、<br>環境交流館） | R8 |
| 売却     | まちなか交流館                                             | R3 |
| 民間施設利用 | 比叡すこやか相談所                                           | R5 |
| 民営化    | 森林キャンプ村                                             | R5 |

## 4 今後の改訂作業

### 前回改訂以降の取組内容②

#### PPP/PFI手法による事業

|                             | 取組内容     |
|-----------------------------|----------|
| 公共施設包括管理業務                  | 施設包括管理   |
| 大津湖岸なぎさ公園再整備事業              | Park-PFI |
| 中学校体育館空調設備設置事業              | DB       |
| 真野浄水場更新改良及び水道施設運転維持管理事業について | DBO      |
| 市有施設のLED化                   | ESCO事業   |

#### その他の主な取組

|                      | 取組内容                      |
|----------------------|---------------------------|
| 公共施設の在り方検討           | 在り方検討の仕組みを構築<br>令和8年度から実施 |
| 職員研修、研修動画配信、パンフレット作成 | 在り方検討の考え方についての庁内<br>周知    |

## 5 改訂スケジュール

| 業務項目                  | R8.6 | R8.7 | R8.8 | R8.9 | R8.10 | R8.11 | R8.12 | R9.1 | R9.2 | R9.3 |
|-----------------------|------|------|------|------|-------|-------|-------|------|------|------|
| ①改訂方針の検討              |      |      |      |      |       |       |       |      |      |      |
| ②市の現状・課題の整理<br>(基本情報) |      |      |      |      |       |       |       |      |      |      |
| ③コストシミュレーション          |      |      |      |      |       |       |       |      |      |      |
| ④運営情報の整理              |      |      |      |      |       |       |       |      |      |      |
| ⑤計画改訂原案の作成            |      |      |      |      |       |       |       |      |      |      |
| ⑥パブリックコメント案作成         |      |      |      |      |       |       |       |      |      |      |
| ⑦パブリックコメント実施          |      |      |      |      |       |       |       |      |      |      |
| ⑧施設概要書の作成             |      |      |      |      |       |       |       |      |      |      |
| ⑨計画改訂案の作成             |      |      |      |      |       |       |       |      |      |      |
| ⑩概要版・動画の作成            |      |      |      |      |       |       |       |      |      |      |
| ⑪公共施設マネジメント推進委員会      |      |      |      |      |       |       |       |      |      |      |
| ⑫総務常任委員会              |      |      |      |      |       |       |       |      |      |      |

● 8/26

● 11月

● 3月

● 9/18

● 12/11

● 3/16